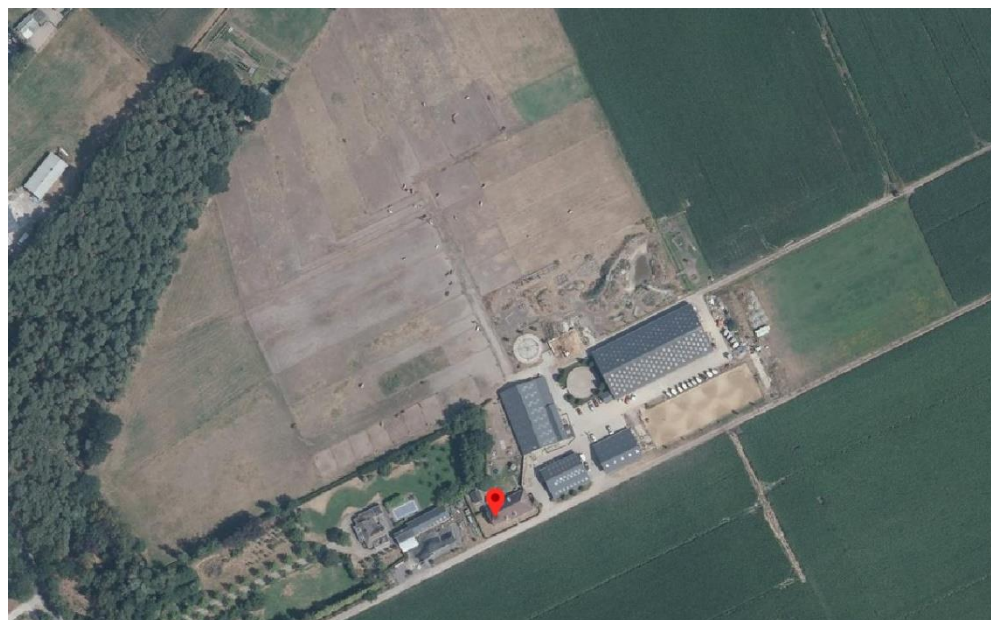




Landschappelijk inpassingsplan

Stal Tilburgs

Burgemeester Aartslaan 29, Bergeijk



Colofon

Opdrachtgever

Paardenhouderij Tilburgs V.O.F.
Burgemeester Aartslaan 29
5571 TR Bergeijk

ZLTO Omgeving

Paul Balemans
Adviseur Omgeving

Rens de Kruijf
Commerciële Binnendienst

5 december 2022

ZLTO kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 21 21 24 27



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	5
2. Beleid	6
3. Cultuurhistorie en landschap.....	8
4. Erfinrichtingsplan.....	9

1. Aanleiding

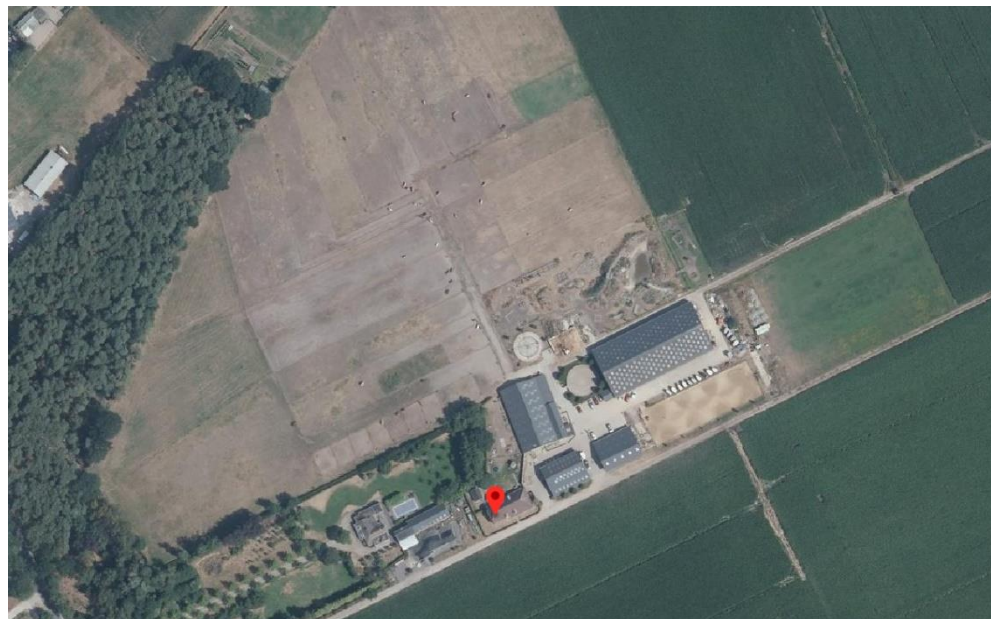
Op de locatie aan de Burgemeester Aartslaan 29 te Bergeijk is de paardenhouderij van initiatiefnemers gelegen. Initiatiefnemer is voornemens het bedrijf uit te breiden met de ontwikkeling van het 'Extreme mountain trailpark', een uitdagend parcours voor de training van paarden.

Een van de voorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat het bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Met onderhavig landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eis volgens de categorie indeling van 'Landschapsinvesteringsregeling de Kempen'.

De ontwikkeling is aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Dit zijn ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving en traditioneel binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Van deze ontwikkelingen wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk worden ingepast. Deze dient qua vormgeving en inpassing afgestemd te zijn op bestaande, dan wel te ontwikkelen, ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Op de volgende pagina worden de voorwaarden uit de Landschapsinvesteringsregeling verder uitgewerkt.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bergeijk. Het betreft een jonge landbouwontginning, een open landschap met verre zichtlijnen. De Burgemeester Aartslaan is een bebouwingslint waar verschillende (agrarische) bedrijven en woningen zijn gelegen. Veel van deze bedrijven spelen in op de recreatie in het gebied. Stal Tilburgs is gelegen aan een doodlopende weg. Deze weg is geheel bestemd ten behoeve van Stal Tilburgs. Door de afstand van de weg en het groen om het bedrijf is de bedrijfslocatie niet zichtbaar vanaf de weg.



Figuur 1: luchtfoto locatie

2. Beleid

Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

De ontwikkeling valt in categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorziening in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een investering in een verplichte landschappelijke inpassing indien deze nog niet aanwezig is, zeker bij kleinschalige ontwikkelingen. Uit oogpunt van doelmatigheid wordt ervoor gekozen om een drempel te bepalen, waaronder geen verdere investering wordt gevraagd. Initiatieven die wel vallen onder categorie 3, 6 van 16 maar waarvan de basisinspanning lager is dan € 1000, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2: er moet alleen landschappelijk worden ingepast.

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeverhoging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeverhoging. Het staat echter elke gemeente vrij om een hoger percentage vast te stellen, al naar gelang de ambities op het vlak van de landschapsontwikkeling zijn. In bijlage 1 bij deze notitie is uitgegaan van 20% en waar daarvan af wordt geweken is dit vermeld.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Kempen-gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Elke gemeente legt vast/heeft vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd in een structuurvisie.

Landschappelijk Inpassingsplan Burgemeester Aartslaan 29 Bergeijk



Op de locatie is sprake van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Hoewel er geen sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak wordt wel van de zelfde waarde uitgegaan voor de berekening van de waardevermeerdering. Het bedrag van waardervermeerdering voor uitbreiding agrarisch, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bouwvlak zonder bedrijfswoning is 15 euro per m². De totale uitbreiding van het bestemmingsvlak bedraagt 4.870 m². 20% van de waardevermeerdering moet ingezet worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit komt uit op 3 euro per m². De totale bijdrage aan kwaliteitsverbetering voor de ontwikkeling komt hierdoor op $4.870 \times 3 = 14.610$ euro.

3. Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied ligt in het bebouwingslint Burgemeester Aartslaan ten zuiden van de kern Bergeijk. Het gebied kenmerkt zich als een solitair bebouwingslint in het buitengebied. Het omliggende land is met name in gebruik voor akkerbouw. Ten zuiden van de concentratie liggen de bossen van De Beeken en De Maaij.

Geomorfologisch gezien bestaat het gebied uit jonge zandontginningen (open gebied), een dekzandvlakte en een dalvormige laagte. In het gebied is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. Het gebied is wel aangewezen als historisch geografische vlak met een redelijk hoge waarde. Het betreft de jonge ontginningen Enderheide en Maaijerheide. Deze bestaan overwegend uit landsbouwgronden. Plaatselijk zijn er ook productiebossen met naalddhout. Het gebied is verkaveld en ontgonnen tussen 1930 en 1945. Er is een drietal doorgaansdijken, namelijk: Bredase Dijk, Bergeijkse Dijk en Borkelsedijk.

De bebouwingsconcentratie ligt in een zeer open gebied, zonder andere bebouwing in de directe omgeving. Deze openheid is ook aanwezig binnen de concentratie, er is nauwelijks sprake van groenelementen. Bij de meeste percelen is er sprake van weinig beplanting wat resulteert in verre zichtlijnen. Deze worden richting het oosten beperkt door de ligging van bosgebied De Maaij.

De concentratie heeft een duidelijke opbouw en bestaat voor het grootste deel uit agrarische bedrijven (zowel intensieve veehouderijen als akkerbouwbedrijven en gemengde of verbrede bedrijven, waaronder kamperen bij de boer). De bebouwing bevindt zich dicht op de weg en is regelmatig op afstand van elkaar gesitueerd. In het gebied zijn verschillende (langgevel)boerderijen uit de periode van de ontginning aanwezig. Deze zijn als monumenten aangewezen waardoor ze goed onderhouden worden en nog in gebruik zijn.



Figuur 3-1: luchtfoto omgeving

4. Erfinrichtingsplan

De initiatieflocatie is aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie gelegen. Hier zijn relatief meer groenstructuren aanwezig die het zicht op de locatie beperken. Het erfinrichtingsplan heeft daarom niet als doel om de aanwezige bebouwing aan het zicht te onttrekken, de locatie is in de huidige situatie al bijna niet te zien vanaf de weg. Het doel is met name om de ecologische en landschappelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Hiervoor wordt een landelijke struweelhaag aangeplant rond het extreme mountain trailpark, welke gelijktijdig als afscheiding van het park ten opzichte van de overige gronden kan worden gezien.

Struweelhaag:

De struweelhaag rond het extreme mountain trailpark krijgt een lengte van circa 230 meter en een breedte van circa 8 meter. De struweelhaag aan de achterzijde krijgt een oppervlakte van 100 meter lang en 8 meter breed. Op een aantal plekken worden doorkijken in de haag gerealiseerd. Aanplanten in driehoeksverband op circa 1 tot 1,5 meter. De haag komt te bestaan uit een combinatie van de volgende soorten:

20% Sleedoorn	Prunus spinosa
20% Gelderse roos	Viburnum opulus
20% Krentenboom	Amelanchier lamarckii
20% Hazelaar	Corylus avellana
20% Gele kornoelje	Cornus mas

2.640 stuks planten x €1,37 aanlegkosten = €3.616,80

Beheer struweelhaag = 2.440 m² x €0,73 per jaar, 6 jaar beheerkosten = €11.563,20 voor 6 jaar.

Totaal investering kwaliteitsverbetering = €15.180,-

Aan de minimale bijdrage van €14.610,- voor kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Op de volgende pagina is de verbeelding van het erfbeplantingsplan weergegeven.



Figuur 3: struweelhaag



Figuur 4: Erfbeplantingsplan (bovenstaande afbeelding is indicatief op basis van de luchtfoto)